



## 民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號  
中區政府合署西翼401-409室  
Rm. 401-409, West Wing,  
Central Government Offices,  
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319  
傳真Fax 2537 4874

### 民主黨對《建築物（修訂）條例草案》的初步意見

政府於2007年12月5日向立法會提出首讀《建築物（修訂）條例草案》，主要是引入小型工程監管制度、訂定相關罰則及引進「家居小型工程檢核計劃」。

草案建議放寬進行小型工程不用先由建築事務監督審批圖則，而按工程的規模、複雜程度及安全風險分為三個級別，接受不同程度的規管，包括複雜的工程如結構改動、加建工程仍要由認可人士設計和監督；簡單的如安裝冷氣支架、簷篷、晾衣架或拆卸簡單僭建物等則可由註冊承建商先進行，完工後才提交竣工證明書。

新建議的目的是簡化目前無論大小工程均要先由建築事務監督審批圖則及同意下才可進行的規定，分開不同程度進行規管，較合情合理。業主及承建商較易遵守，便不用進行「非法工程」；分級監管亦保留必要的監管機制，以保障公共安全。但要業主及承建商「守法」，政府必須確保有足夠的註冊小型工程承建商，符合資格進行工程，及設立高透明度和清晰的資訊系統，以協助小業主能分辨小型工程的分級制及作出適切的選擇。

草案建議設立小型工程承建商註冊制度，規定需要委聘註冊承建商進行小型工程。違規的工程承建商可遭除名，或予以罰款或監禁。民主黨於2006年就「強制驗樓諮詢文件」亦提出設立維修承建商發牌制度，清楚訂明註冊要求、分級及承建程序，表現不理想的承建商可被除名，不能承辦工程，以確保工程質素。今次的修訂實有異曲同工之作用。

民主黨原則上支持修例，同時，提出以下的意見：

1. 就算在現行法例的監管下，一些大廈的大型維修工程，規定須獲建築事務監督事先審批圖則及有認可人士監督，但仍會出現工程爛尾，甚至工程完成後不久便出現石屎或招牌墮下等危險情況，承建商一走了之，業主欲追討認可人士專業失責是談可容易！過去少有成功例子。我們曾聽過有些不道德的工程承建商專以低價投取工程，然後馬虎了事，當業主因不滿工程進展而拒絕付款時，承建商竟以毀約為借口迫業主作出高額索償。
2. 我們認為擬議設立的註冊承建商制度，必須嚴謹，防止濫用，以及有明確的投訴及聆訊機制，有公開的程序，才能起阻嚇作用。對於涉及認可人士參與的工程而言，若設有專業彌償制度，業主可就表現不理想的專業認可人士追討賠償。
3. 另一個常見的問題是：小業主因缺乏足夠專業知識去選擇承建商或認可人

士，不是擔心選了價格不合理地高的承建商，就是擔心有人趁機貪污，又或工程馬虎，危害大家的安全。我們建議設立一個「小型工程註冊承建商及工程資料庫」，為小業主提供更多的資訊，協助他們減低出錯或受騙的機會。當建築事務監督收工小型工程的竣工證明書，可將有關工程的合約價及工程範圍、施工時間、承建商註冊資格等資料輸入電子資料庫，供公眾上網查閱，方便小業主作參考比較，就如小業主可上網查樓宇賣買成交價般，作參考用途。

4. 由於法案涵蓋的小型工程範圍廣範，我們擔心法例生效後，若註冊承建商或合資格的技師出現求過於供的情況，小業主需要付出不合理高的工程費，增加他們的財政負擔。雖然政府打算分兩階段執用法例，先設立註冊制度，再執行違例的刑罰，而臨時註冊制度則為期兩年，但我們認為按行內註冊情況來決定違例刑罰的生效日期較實際。我們建議政府在全港至少有九成的現職承建商或技師或自僱人士已成功註冊後，才考慮將有關罰則部分予以生效，並研究是否需要設定為期至少一年的寬免期，讓業主、業主立案法團及承建商適應新的工程分級制度，累積一定的投訴個案經驗，才嚴厲執行檢控及處罰。
5. 就「家居小型工程檢核計劃」而言，草案現只將三項小型工程包括安裝冷氣支架、晾衣架和小型窗簷裝置，納入檢核計劃之內，我們建議政府考慮將符合指明規格的小型花槽也納入「檢核計劃」之內，以鼓勵為城市綠化貢獻出力的小業主，在符合安全情況下得以保留及繼續使用原先未獲批准建造的小型花槽，不用被罰。
6. 對於一些經濟有困難的住戶，包括住在舊樓的長者、綜援戶等，我們建議政府透過現行的各類樓宇維修貸款及資助計劃，協助他們申請低息、免息或免費資助，以進行「家居小型工程檢核計劃」，改善大廈安全。而隨着這幾年的通脹上升，這些計劃的資格限制及資助額亦應放寬，以鼓勵更多有需要人士申請。
7. 立法會在審議法例時，應同時審議有關的附屬法例，主要是小型工程及註冊承建商的分級制，以確保有關的分級安排符合實際環境。而為監察法例的實施情況，我們建議法例生效半年或一年後，政府應向立法會提交檢討報告，以檢視有關的註冊制度、小型工程分級制度，以及「家居小型工程檢核計劃」的運作情況。
8. 在改善樓宇質素及保障公共安全方面，民主黨期望政府在這草案實施後，可盡快設立自願樓宇評級制度及有關強制驗樓的草案，以鼓勵大廈自覺地提高樓宇的管理及維修保養質素，增加物業價值的同時，亦保障公眾的安全。

民主黨房屋政策副發言人 黃成智

2008年1月26日